

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6

Energiesparhäuser Schönfließer Straße - Mühlenbeck

Zur Ortslage und zum Umfeld

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Mühlenbeck als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Flurstücke liegen innerhalb Ortslage mit ca. 500 m Entfernung bis zur Ortsmitte. Die umliegenden Straßenzüge (Berliner, Schönfließer Straße und deren Stichstraße) sind straßenseitig durchweg bebaut. Zwischen den Baureihen entlang der Straßen befindet sich ein ca. 90 bis 130 m breiter Streifen, der zur Zeit als Standweide für Pferde genutzt wird. Die Flurstücke entlang der parallel verlaufenden Straßen sind durch einen außermittig liegenden Landschaftsentwässerungsgraben getrennt. Dabei entfällt etwa drei Viertel der Fläche auf die Flure zur Schönfließer Straße und etwa ein Viertel zur Berliner Straße. Die Grundstücke waren früher zur Ansiedlung von Bauernhöfen mit ca. 6.000 bis 7.000 qm großzügig parzelliert worden. Diese Nutzung fand jedoch nicht statt und ist heute bei zurückgehender Landwirtschaft noch weniger aktuell. Wegen der dichten Lage zur Ortsmitte sowie der umliegenden Wohnbebauung bietet sich an dieser Stelle eine Verdichtung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung geradezu an.

Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde Mühlenbeck soll als vorstädtische Wohnlage im Grünen weiterentwickelt werden. Dabei wird mittelfristig eine Verdopplung der Einwohnerzahl angestrebt. Die Ausweisung von Wohnbauland kommt insgesamt dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung aus dem Berliner Raum und Brandenburg zu Gute.

Unter Anwendung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes kann mit dem B-Plan kurzfristig die erforderliche Planungsgrundlage hergestellt werden. Mit dem vorliegenden B-Plan soll einerseits die Planung von Eigenheimen in energiesparender Bauweise gesichert und zum anderen ein aufgelockertes Erscheinungsbild geschaffen werden. Durch die Gestaltungsvorgaben und die Auflagen bei der Gartengestaltung soll eine attraktive Wohnqualität in Grünlage erreicht werden. Die Gemeinde erhofft sich davon eine Vorbildwirkung für weitere Baumaßnahmen innerhalb der zentralen Ortslage.

Die Zielvorgaben aus § 1 BauGB nach sparsamen Umgang mit Bauland, Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und nicht zuletzt die Belange des Umweltschutzes werden in einer ausgewogenen Lösung gleichermaßen erfüllt.

Die vorgesehene Bebauung

Die Flurstücke sind mit ihren Querseiten nach Süden orientiert. Es bietet sich deshalb an, die Wohnbebauung mit der Hauptwohnrichtung ebenfalls nach Süden auszurichten. Die Südorientierung ermöglicht den Bau von Energiesparhäusern mit passiver Sonnennutzung.

Die Erschließung der hinteren Bebauung erfolgt durch zwei private Stichwege mit Gehfahr- und Leitungsrechten, die dann durch Gabelung jeweils zwei Gebäudereihen erschließen. Als Ausgleich für die Tiefennutzung entsteht durch die Beschränkung auf jeweils eine Gebäudereihe pro Flurstück, ein relativ breiter Grünstreifen vor den Südseiten der Häuser. Damit wird gleichermaßen eine gute Belichtung und Besonnung der Hauptwohnräume und durch den Abstand zur nächsten Hausgruppe eine insgesamt aufgelockerte städtebauliche Wirkung erreicht. Bei dieser Bauweise entstehen die Freiflächen nun nicht mehr in der Tiefe des Grundstückes sondern jetzt in der Querrichtung.

Festsetzungserfordernisse

Teilung in unterschiedliches Nutzungsmaß

An der Straße befindet sich zur Zeit eine Bauerngehöft ähnliche Bebauung. Es bietet sich an, auch später im vorderen Bereich der Grundstücke bis zur Tiefe von 50 m, eine leicht höhere Bebauung zuzulassen. Im B-Plan ist deshalb im Bereich WA 1 eine zweigeschossige Bauweise plus Dachraum vorgesehen. Der hintere, mit WA 2 ausgewiesene Bereich, ist auch zweigeschossig bebaubar, jedoch ist hier bereits das Obergeschoß als Dach auszubilden. Ferner wurde der Bereich WA 2 in Baufenster und Grünflächen aufgeteilt. Die zusätzliche Staffelung der Baufenster und Erschließungsflächen soll eine Auflockerung der Baukörper sicherstellen. Im WA 2 sind ferner nur Hausgruppen zulässig. Hinsichtlich der Baukörperlängen, Trauf- und Firsthöhen wurde textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen sichern so, eine Gliederung der Baukörper und eine höhenmäßige Staffelung.

Gestaltung der Gebäude

Hinsichtlich der Gestaltung wünscht die Gemeinde ein dörflich, ländliches Erscheinungsbild. Es sind daher Festsetzungen zur den Dachformen, Putzfassaden und Gliederung größerer

Glasflächen zu treffen. Im hinteren Baubereich WA 2 würde massive Garagen störend wirken. Offene, begrünte Carports passen sich besser ins Landschaftsbild ein und wurden deshalb festgesetzt. Zum Erhalt der städtebaulichen Gesamtwirkung ist eine kleingliedrige Teilung mit Gartenzäunen vor den Hausgruppen zu vermeiden. Lediglich das gesamte Plangebiet sowie die Bereiche WA1 und WA 2 können durch verschieden hoch ausgebildete Zaunanlagen abgeteilt werden. Die übrige Weg- und Eigentumsabteilung soll durch Hecken, Steine und natürliche Hindernisse erfolgen.

Energiesparendes Bauen

Die Gemeinde möchte zur Verminderung der CO₂ - Emission den Bau von Energiesparhäusern fördern. Die in dieser Lage vorhandene Grundstücksbreite und Länge -jeweils ca. 50 m x 150 m mit Südorientierung der Längsrichtung- kommt diesem Wunsch ideal entgegen. Mit einer Gebäudeanordnung quer zur Längsrichtung der Grundstücke kann die Wohnrichtung aller Häuser nach Süden orientiert werden. Die Erschließung erfolgt jeweils von der Nordseite. Auf diese Weise läßt sich eine größtmögliche passive Energienutzung über die vorgelagerten Wintergärten zu erzielen. Davor entwickeln sich jeweils ausreichend breite Freiräume zwischen den Hausreihen. Eine andere Anordnung oder Verdichtung der Häuser, wie zum Beispiel bei den allgemein üblichen Reihen- und Doppelhaussiedlungen, würde den Zielen der passiven Sonnennutzung widersprechen.

Der Landrat der Landkreis Oberhavel hat mit Schreiben vom 22. 11. 94 die Zielstellung des B-Plans hinsichtlich der Energieeinsparung ausdrücklich als vorbildlich und förderungswürdig beurteilt.

Die Wintergärten sollen möglichst effektiv die Globalstrahlung sammeln und an die dahinter liegenden Räume weitergeben. Die Wintergärten sind deshalb vom Keller bis zur Traufe zugelassen wobei zusätzlich OKFF des Erdgeschosses bis 1,40 m über dem umliegenden Gelände liegen darf. (Ausschöpfung des Höchstmaßes nach § 2 (4) BbgBO). Die Einbindung von Kollektoren zur Wassererwärmung und/oder Solarflächen zur Stromerzeugung wird auf den Dächern ausdrücklich zugelassen.

Mit anderen Festlegungen insbesondere durch eine verdichtete Hausanordnung oder ein in Nord-Südrichtung verbreiterten Grünstreifen wären die Ziele der passiven Energieeinsparung nicht erreichbar. Bei einer Verdichtung im vorderen Bereich würde zudem die Wohnqualität abnehmen. Siehe auch:

- "Rationelle Energieeinsparung in der Bauleitplanung" Nr. 03.102 aus der Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung und Städtebau.
- "Handbuch Passive Nutzung der Sonnenenergie" Nr. 04.097 aus der Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung und Städtebau.

Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme angefertigt, eine Bewertung des vorhandenen Arten- und Biotoppotentials vorgenommen und ein Maßnahmenkatalog zur Kompensation des Eingriffs vorgelegt. Dieser Maßnahmenkatalog wurde im Teil B Abschnitt C - Festsetzungen zur Grünordnung - der textlichen Festsetzungen des B-Plan voll inhaltlich übernommen. In der Planzeichnung wurde entlang des Landschaftsgrabens ein 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Es wurden ferner Grün- und Teichflächen ausgewiesen und Pflanzgebote festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Die oberste Naturschutzbehörde (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung) hat mit Schreiben vom 24. August 94, die Festsetzungen des B-Plan und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen voll akzeptiert.

Die Grün- und Teichflächen zwischen den Gebäudereihen werden zum Ausgleich für die hintere Bebauung als nicht überbaubare Grünflächen festgesetzt. Damit wird die von einigen Trägern öffentlicher Belange in Nord-Südrichtung gewünschte Grünfläche auf die Ost-West-Richtung umgelegt. Die dabei erreichte Grünfläche ist mithin deutlich größer, als die in Längsrichtung erzielbare Fläche. Die ökologische Leistungsfähigkeit wird insbesondere durch die neuen Teiche verbessert.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung auf den Grundstücken bzw. durch Einleitung in die neu anzulegenden Teiche, deren Überlauf wiederum in den Landschafts-Entwässerungsgraben mündet.

Gartengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung, Anlage der Teich, Renaturierung und Begrünung des Grabens, der Vermeidung kleingliedriger Zaunteilung, Festlegung begrünter Carports sowie Materialvorgaben für die Wegbefestigung soll eine landschaftsästhetische Gartengestaltung planungsrechtlich gesichert werden.

Nach Entwurfsfassung und Trägerbeteiligung überarbeitet
am 1. März 1995

3. Bescheid
v. 27.07.95

Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Mühlenbeck
Energiesparhäuser Schönfließer Straße
Pflanzlisten zum Teil C - Festsetzungen zur Grünordnung



Festsetzung Nr. 2

Der Verlauf des Grabens mit seinen Begleitflächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Arten der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Gehölzliste:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pubescens	Moor-Birke
Corylus avellana	Haselnuß
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Staudenliste:

Agrostis gigantea	Riesen Straußkraut
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Altha palustris	Sumpf-Dotterblume
Carduus crispus	Krause Distel
Carex acutiformis	Sumpf-Segge
Carex gracilis	Schlank-Segge
Eleocharis palustris	Gemeine Sumpfsimse
Epilobium hirsutum	Rauhhaariges Weidenröschen
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Geranium palustre	Sumpf-Storchnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Glyceria maxima	Riesenschwaden
Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie
Juncus effusus	Flatter-Binse
Lemna spec.	Wasserlinse
Lythrum salicaria	Gemeiner Blutweiderich
Myosotum aquaticum	Gemeiner Wasserdamm
Phalaris arundinaceae	rohr-Glanz
Phragmites australis	Gemeines Schilf
Phragmites communis	Schilf
Poa palustris	Sumpf-Rispengras
Polygonum amphibium	Wasser-Knöterich
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Ranunculus sclerathus	Gift-Hahnenfuß
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer
Sagittaria sagittifolia	Preilkraut
Schoenoplectus lacustris	Gemeine Teichsimse
Scirpus sylvaticus	Wald-Simse
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Veronica anagallis-aquatica	Gauchheil-Ehrenpreis

Festsetzung Nr. 3

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze gemäß der beiliegenden Pflanzliste zulässig. Sichtschutzmauern- und wände sind zu beranken.

Gehölzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose

Festsetzung Nr. 6

In den Baugebieten ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum, pro angefangene 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei standortgerechte Sträucher gemäß beiliegender Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Laubbäume und Sträucher sind die vorhandenen Laubbäume/Sträucher einzurechnen. Die Pflanzung darf die Solarenergiegewinnung durch Verschattung nicht beeinträchtigen.

Gehölzliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Festsetzung Nr. 7

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und den Flächen für Stellplätze sind nur standortgerechte Laubbäume gemäß beiliegender Pflanzliste- mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zulässig.

Gehölzliste:

Acer negundo	Eschen-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus Padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x vulgaris	Holländische Linde
Ulmus minor	Feld Ulme

Festsetzung Nr. 8

Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Gehölzliste:

Acer negundo	Eschen-Ahron
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus domestica	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Schwarzkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix Triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x vulgaris	Holländische Linde
Ulmus minor	Feld Ulme

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Coluthea aborescens	Blasenstrauch
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hecken:

Acer campestre
Cornus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feldahorn
Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Haselnuß
Rotbuche
Liguster
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata

Gemeine Waldrebe
Efeu
Selbstklimmender Wein
Selbstklimmender Wein

Spallierobst:

Pyrus communis
Malus domestica

Birne
Apfel

